



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1022/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIA CALIARI

CUSTODE:

DOTT. MICHELE POZZOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. CHRISTIAN MAGNI

CF:MGNCRS74T11F704J

con studio in CORREZZANA (MB) via Enrico Fermi 2/D

telefono: 3409128929

email: christian.magni@gmail.com

PEC: christian.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1022/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a PADERNO DUGNANO, Via Giovan Battista Vico n. 21 (frazione Palazzolo Milanese), della superficie commerciale di **121 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà così suddivisa:

- 6/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto condominiale, quadrilocale situato al terzo piano, composto da soggiorno, tre camere, cucinotto, doppi servizi e due balconi, oltre a cantina pertinenziale e box singolo al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,90 m.

Identificazione catastale:

- foglio 12, particella 204, sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Giovan Battista Vico n. 21, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze da Nord-Est in senso orario:

- dell'appartamento: affaccio su cortile comune; enti comuni da cui si accede e appartamento di terzi; ancora affaccio su cortile comune per due lati;
- del vano cantina: corridoio comune da cui si accede; cantina di terzi; intercapedine; cantina di terzi

L'intero edificio sviluppa 7 piani, dei quali 6 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1973.

A.1

cantina, composta da un unico vano ripostiglio.

A.2

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 12, particella 231, sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 41,52 Euro, indirizzo catastale: Via Giovan Battista Vico nn. 21/23, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze da Nord in senso orario: proprietà di terzi alla particella 239; box di terzi; corsello comune; box di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,70 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.036,04
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.000,00
Data di conclusione della relazione:	01/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da uno dei debitori.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza in data 23/11/2011 al n. 12798 di repertorio, iscritta il 13/02/2018 a Milano 2 ai nn. 18015/2883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 17.000,00 €

Importo capitale: 11.419,20 €

La formalità è riferita solamente alla quota di 1/9 dei beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili notificato il 05/09/2018 dal Tribunale di Monza al n. 10637 di repertorio, trascritto il 25/09/2018 a Milano 2 ai nn. 119725/78395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. **1.850,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **3.600,00**

Ulteriori avvertenze:

MILLESIMI

- proprietà/gestione: 57,565 / 1000
- scala A: 57,565 / 512,317
- ascensore: 50 / 1000

PRECISAZIONI

L'importo indicato alla voce "*spese condominiali scadute*" deriva dalla somma dei riparti a consuntivo per il 2024 e a preventivo per il 2025. Il totale degli arretrati, incluse quindi le annualità pregresse, ammonta invece a 12.625 €.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, in forza di seguenti titoli:

- al sig. *** DATO OSCURATO *** in ragione di 3/18 ed ai sig.ri *** DATO OSCURATO *** in ragione di 2/18 ciascuno, per successione alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** deceduta il 25/03/1998, con denuncia di successione presentata il 24/09/1998 a Desio al n. 702 vol. 93, trascritta il 23/08/2000 a Milano 2 ai nn. 83361/56654. Accettazione tacita di eredità trascritta il 12/01/2026 a Milano 2 ai nn. 1907/1249.
- al sig. *** DATO OSCURATO *** in ragione dei rimanenti 9/18 per atto di assegnazione del 25/03/1987 a firma del dott. notaio BANONE Roberto ai nn. 42233/4987 di repertorio, registrato il 14/04/1987 a Milano al n. 8001, trascritto il 24/04/1987 a Milano 2 ai nn. 33879/25257.

Si dà atto che il debitore esecutato *** DATO OSCURATO *** risulta deceduto in data 21/01/2025, successivamente alla notifica del pignoramento; allo stato non consta accettazione né trascrizione della successione, sicché l'immobile risulta tuttora formalmente intestato al medesimo per la quota di 6/9 (ovvero 12/18).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per esecuzione lavori edili (Licenza Edilizia) **n. 10/1973**, intestata alla *** DATO OSCURATO *** , per "*costruire un fabbricato uso abitazione e recinzione*" ai mappali 127/b-c, con

domanda presentata il 08/02/1973 e rilascio del 17/10/1973 al n. 2614/73/GP di protocollo; abitabilità del 28/12/1976 al n. 4402 di protocollo.

Si segnala che la Licenza n. 11/1973, anch'essa menzionata a rogito, riguarda il corpo di fabbrica adiacente (Gruppo 2°) che insiste sull'odierno mappale 206, già 127/d-e.

Autorizzazione per esecuzione lavori edili (Licenza Edilizia) n. **9/1976**, intestata alla *** DATO OSCURATO *** , per "costruire n. 21 box esterni interrati" ai mappali 127/b-d, con domanda presentata il 23/01/1976 e rilascio del 11/03/1976 al n. 756/76/GP di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n°12 del 10/04/2025.

L'immobile ricade negli "Ambiti residenziali di recente formazione con disegno unitario" (art. 27 dell'Articolato Normativo)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Rispetto al titolo edilizio abilitativo (Autorizzazione n. 10/1973) si rilevano solamente lievi spostamenti dei divisori interni e di colonne e setti impiantistici, che non configurano difformità in quanto rientrano nelle tolleranze esecutive quali *"diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi"*, ai sensi dell'art. 34-bis, comma 2, del DPR 380/2001

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'attuale planimetria catastale non riporta la porta-finestra in angolo del soggiorno, prevista nel progetto comunale e apparentemente realizzata. Il condizionale è d'obbligo perché, al momento del sopralluogo, non è stato possibile accedere al balcone esterno, in quanto le tapparelle risultavano non funzionanti e bloccate in posizione chiusa. Tuttavia, tale porta-finestra è visibile nelle fotografie scattate dall'esterno (dal basso) e si presume pertanto presente, pur risultando occultata all'interno del soggiorno da un mobile posizionato a ridosso.

Dal punto di vista catastale, l'omissione grafica di tale apertura non configura una difformità rilevante ai fini della determinazione di rendita e consistenza, in quanto trattasi di modifica che non incide sulla distribuzione interna dei vani, sulla superficie utile, né sulla destinazione d'uso degli ambienti. Pertanto, non inficia la validità della scheda, né comporta obbligo di variazione DOCFA.

Tuttavia, nel caso di una futura compravendita, l'acquirente o il notaio rogante potrebbero richiedere (per maggiore prudenza e per garantire la piena conformità planimetrica catastale allo stato di fatto) una rettifica della planimetria. A copertura di tale potenziale onere (costo stimato per tecnico + diritti), s'introduce una decurtazione del valore commerciale del bene di 600 €.

L'immobile risulta **non pienamente conforme, ma regolarizzabile**.

Costi:

- Eventuale pratica DOCFA per miglior rappresentazione: €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PADERNO DUGNANO VIA GIOVAN BATTISTA VICO N. 21, FRAZIONE
PALAZZOLO MILANESE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PADERNO DUGNANO, Via Giovan Battista Vico n. 21 (frazione Palazzolo Milanese), della superficie commerciale di **121 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà così suddivisa:

- 6/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto condominiale, quadrilocale situato al terzo piano, composto da soggiorno, tre camere, cucinotto, doppi servizi e due balconi, oltre a cantina pertinenziale e box singolo al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,90 m.

Identificazione catastale:

- foglio 12, particella 204, sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Giovan Battista Vico n. 21, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze da Nord-Est in senso orario:

- dell'appartamento: affaccio su cortile comune; enti comuni da cui si accede e appartamento di terzi; ancora affaccio su cortile comune per due lati;
- del vano cantina: corridoio comune da cui si accede; cantina di terzi; intercapedine; cantina di terzi

L'intero edificio sviluppa 7 piani, dei quali 6 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1973.



Il condominio visto da Via Vico



Il vialetto d'ingresso comune



L'affaccio a Nord della palazzina



L'unità oggetto della perizia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono situati in posizione semicentrale rispetto alla frazione di Palazzolo, all'interno di un contesto residenziale consolidato. Il centro di Paderno Dugnano dista circa 2 km, mentre i principali poli urbani limitrofi sono Milano Comasina (8,5 km) e Milano Viale Marche (12 km).

La zona è caratterizzata da un traffico prevalentemente locale e da una buona disponibilità di parcheggi liberi su strada. Sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Via Giovan Battista Vico

SERVIZI

asilo nido
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
farmacie
negozi al dettaglio
supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 e 500 m (linee P4 e P2 interne a Paderno D.no)	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 900 m (Stazione di Palazzolo M.se)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 8,5 km (Comasina M3)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 km (SS35 Milano-Lentate S.S.)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 4 km (A52 Tangenziale Nord)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 9 km (A4 Torino-Milano-Trieste)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 26 km (Linate), 46 km (Malpensa) e 50 km (Orio)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In contesto di palazzina edificata nei primi anni '70, appartamento al terzo piano servito da ascensore.

L'alloggio si compone di un ingresso che dà accesso, sulla destra, al cucinotto con balcone affacciato a nord-est e, sulla sinistra, all'ampio soggiorno con balcone affacciato a sud-ovest. Un disimpegno distribuisce le tre camere da letto: una doppia e una singola, entrambe con affaccio sul balcone a sud-ovest, oltre a un'ulteriore camera doppia con uscita sul balcone a nord-est. Completano la proprietà i doppi servizi, una cantina pertinenziale e un box singolo.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava, sulla base delle condizioni rilevate, in stato manutentivo complessivamente carente. Le finiture interne risultano risalenti all'epoca di costruzione ed in avanzato stato di usura: le pavimentazioni evidenziano diffusi segni di consumo, i serramenti esterni (in legno con vetro singolo) presentano sistemi oscuranti (avvolgibili) in parte non funzionanti, mentre i servizi igienici manifestano problematiche di deflusso e condizioni tali da richiedere interventi di ripristino. Le condizioni rilevate rendono necessari preliminari interventi di sgombero e pulizia straordinaria, oltre a manutenzione e verosimile ristrutturazione degli ambienti prima dell'ordinario utilizzo.

In merito agli impianti, è stato riscontrato il funzionamento delle principali utenze (energia elettrica, acqua e gas), limitatamente alle ordinarie verifiche d'uso effettuabili senza prove strumentali. Tuttavia, essi appaiono, per tipologia e caratteristiche, compatibili con l'epoca originaria di edificazione del fabbricato e non risultano evidenze di interventi di adeguamento o ristrutturazione più recenti.

Si consiglia pertanto di sottoporre tutte le reti a verifica da parte di tecnici qualificati prima dell'utilizzo, con particolare attenzione all'impianto elettrico, all'impianto idrico (che, secondo quanto riferito dalla proprietà, presenterebbe una perdita in cucina) e alla caldaia di tipologia tradizionale a camera aperta, di evidente vetustà e verosimilmente non rispondente agli standard normativi e di sicurezza attualmente vigenti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello pedonale:</i> a singola anta battente in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

cancello carraio: a doppia anta battente in metallo con apertura automatizzata

nella media 

infissi esterni: finestre e porte-finestre con telaio in legno e vetro singolo

mediocre 

infissi interni: porte a battente in legno e vetro

mediocre 

pareti esterne: murature in laterizio prive di coibentazione; finitura esterna in intonaco plastico

nella media 

pavimentazione esterna: camminamenti condominiali in pietra naturale

nella media 

pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica (bagni e cucinotto) e marmette

molto scarso 

protezioni infissi esterni: avvolgibili in PVC; in almeno due stanze la cinghia per l'avvolgimento manuale è mancante o inceppata e non consente l'apertura

scarso 

rivestimento interno: posto nei bagni e nel cucinotto e realizzato con piastrelle in ceramica

scarso 

scaie condominiali: in laterocemento con rivestimento in marmo

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: a fune

nella media 

citofonico: audio

al di sotto della media 

elettrico: sottotraccia con tensione di 220V; impianto vetusto da revisionare, eventualmente adeguare/ristrutturare e certificare

mediocre 

gas: alimentazione a metano; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare



idrico: sottotraccia con alimentazione da autoclave condominiale; impianto vetusto da ristrutturare e certificare; secondo quanto riferito dalla proprietà, è presente una perdita in cucina, per cui al momento l'erogazione dell'acqua risulta utilizzabile solo nei bagni, i quali si presentano entrambi in pessime condizioni manutentive

molto scarso 

termico: autonomo con alimentazione idronica da caldaia a gas installata nel cucinotto e diffusione a mezzo di radiatori in ghisa; impianto vetusto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare; in particolare si evidenzia la presenza di una caldaia molto datata, probabilmente a camera aperta non più a norma

scarso 

Delle Strutture:

balconi: solette in laterocemento e parapetti in muratura (fianchi) e in metallo (fronti)

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso (6 mq netti)	6,70	x	100 %	=	6,70
Soggiorno (21,1 mq netti)	24,70	x	100 %	=	24,70
Cucinetto (8,2 mq netti)	10,40	x	100 %	=	10,40
Balcone Nord	7,40	x	30 %	=	2,22
Disimpegno (7,8 mq netti)	8,60	x	100 %	=	8,60
Camera doppia Nord (15,5 mq netti)	17,80	x	100 %	=	17,80
Camera doppia Sud (16,3 mq netti)	18,50	x	100 %	=	18,50
Balcone Sud	8,10	x	30 %	=	2,43
Camera singola (12 mq netti)	15,10	x	100 %	=	15,10
Bagno Nord (6 mq netti)	8,10	x	100 %	=	8,10
Bagno Ovest (4,3 mq netti)	6,20	x	100 %	=	6,20
arrotondamento	0,25	x	100 %	=	0,25
Totale:	131,85				121,00



ACCESSORI:

cantina, composta da un unico vano ripostiglio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano cantina (8 mq netti)	9,20	x	25 %	=	2,30
Totale:	9,20				2,30



L'interno della cantina pertinenziale

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 12, particella 231, sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 41,52 Euro, indirizzo catastale: Via Giovan Battista Vico nn. 21/23, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze da Nord in senso orario: proprietà di terzi alla particella 239; box di terzi; corsello comune; box di terzi.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto (11,5 mq netti)	13,00	x	80 %	=	10,40
Totale:	13,00				10,40



Il corsello di manovra comune



Il box oggetto della perizia

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale al piano 2° con ascensore in palazzina del 1972, composto da ingresso, cucina abitabile con balcone, ampio soggiorno con secondo balcone, 3 camere e 2 bagni; abitabile con pochi interventi; inclusi cantina e box

Indirizzo: via Faverio Pogliani n. 1

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie: 11

Prezzo richiesto: 245.000,00 pari a 1.801,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 225.400,00 pari a 1.657,35 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2025

Fonte di informazione: rep. 13166 notaio Farina

Descrizione: appartamento al piano primo (secondo fuori terra) composto di quattro locali oltre i servizi e con annessi e pertinenziali vano di cantina al piano interrato e vano box ad uso autorimessa privata al piano seminterrato

Indirizzo: via Don Filippo Anghileri n.7

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie: 18

Prezzo: 230.000,00 pari a 1.703,70 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2025

Fonte di informazione: rep. 13166 notaio Farina

Descrizione: appartamento posto al piano primo, composto da tre locali, cucina e servizio, con annesso vano cantina e locale box ad uso autorimessa privata, pertinenziali, posti entrambi al piano seminterrato

Indirizzo: via Giovan Battista Vico n. 12

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.565,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata svolta una ricerca di compravendite recenti relative ad appartamenti di ampia metratura

ubicati nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima. Sono stati individuati due comparabili, ai quali è stata affiancata un'offerta di vendita attualmente presente sul mercato, assumendo per quest'ultima uno sconto di trattativa pari all'8% rispetto al prezzo richiesto. Le consistenze dei beni sono state assunte in conformità con i dati riportati nelle visure catastali e, come per il bene oggetto di stima, le autorimesse incluse nelle vendite sono state valorizzate con un indice mercantile pari all'80%.

I valori riportati nei rogiti sono stati attualizzati sulla base dell'andamento del mercato immobiliare locale negli ultimi 18 mesi, desunto dai portali *Immobiliare* (+8,4%), *Wikicasa* (+8,7%) e *RealAdvisor* (+5,9%), da cui si ricava un incremento medio annuo pari a +7,7%.

Le differenze di superficie tra i beni comparati sono state omogeneizzate adottando il prezzo unitario inferiore.

È stata inoltre considerata la vetustà del fabbricato: il comparativo n. 2, edificato a metà degli anni '80, presenta un differenziale temporale di 10–20 anni rispetto agli altri immobili. Tale caratteristica è stata valorizzata con un'incidenza dello 0,5% per ciascun anno di differenza.

Si è infine tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile oggetto di stima. Assumendo un costo di ristrutturazione integrale di circa 70.000 €, è stata introdotta una classificazione qualitativa dello stato conservativo da 3 ("scarso") a 10 ("eccellente"), con un'incidenza marginale pari a 10.000 € per ogni passaggio di livello. Tutti e tre i comparativi sono stati considerati "nella media" (6 stelle), in quanto dalle fotografie pubblicate negli annunci di vendita e dai rogiti consultati non risultano evidenze di interventi manutentivi o di ammodernamento recenti.

L'aggiustamento sopra descritto non include tuttavia rischi, tempistiche e disagi derivanti da un eventuale intervento edilizio obbligato e prolungato, condizione non presente nei comparativi, che potevano/possono essere abitati da subito o con interventi contenuti. Si applica pertanto un ulteriore abbattimento del 10% per tener conto della minore appetibilità immediata per l'acquirente finale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	225.400,00	230.000,00	180.000,00
Consistenza	133,70	136,00	135,00	115,00
Data [mesi]	0	0,00	6,00	6,00
Prezzo unitario	-	1.801,47	1.703,70	1.565,22
Vetustà della palazzina	1.973,00	1.972,00	1.985,00	1.966,00
Stato manutentivo	3,00	6,00	6,00	6,00
Rischi e tempistiche intervento edile	1,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,64	1.446,32	1.475,83	1.155,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.565,22	1.565,22	1.565,22
Vetustà della palazzina	0,5 %	1.127,00	1.150,00	900,00
Stato manutentivo		10.000,00	10.000,00	10.000,00
Rischi e tempistiche intervento edile	-10 %	-22.540,00	-23.000,00	-18.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		225.400,00	230.000,00	180.000,00
Data [mesi]		0,00	8.855,00	6.930,00
Prezzo unitario		-3.600,00	-2.034,78	29.269,57
Vetustà della palazzina		1.127,00	-13.800,00	6.300,00
Stato manutentivo		-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00
Rischi e tempistiche intervento edile		-22.540,00	-23.000,00	-18.000,00
Prezzo corretto		170.387,00	170.020,22	174.499,57

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **171.635,59**

Divergenza: 2,57% < **10%**

Dalla comparazione dei beni individuati emerge un valore unitario per l'abitazione pari a 1.284 €/mq, risultato in linea con i dati OMI che, per le abitazioni di tipo economico della zona, prevedono una fascia di prezzo compresa tra 1.200 e 1.650 €/mq.

Il valore unitario dell'autorimessa è stato stimato applicando un indice mercantile dell'80%, pari a $1.284 \times 0,8 = 1.027$ €/mq, anch'esso coerente con l'intervallo indicato dall'OMI (850 - 1.400 €/mq).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	121,00	x	1.283,74	=	155.332,54
Valore superficie accessori:	12,70	x	1.283,74	=	16.303,50
					171.636,04

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 171.636,04**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 171.636,04**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sulle compravendite e sulle offerte di vendita di immobili aventi simili caratteristiche ubicati nel medesimo contesto urbano. La superficie commerciale è stata calcolata secondo le *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito. Per l'indicizzazione dell'autorimessa si è invece fatto riferimento ai dati OMI di zona, dai quali risulta che il valore unitario di un box è mediamente pari a circa l'80% di quello delle abitazioni accatastate in categoria A/3.

Nella descrizione dei singoli ambienti è stata comunque riportata la relativa superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Paderno Dugnano, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: rogiti notarili e siti web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	121,00	12,70	171.636,04	171.636,04
				171.636,04 €	171.636,04 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 171.036,04**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 36,04**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 171.000,00**

data 01/04/2026

il tecnico incaricato
ARCH. CHRISTIAN MAGNI